## Woh Sau Kwai (P) lwn Lee Chi Heng

MAHKAMAH TINGGI (TEMERLOH) — SAMAN PEMULA NO 24–247 TAHUN 2005
ABD HALIM AMAN PK
19 APRIL 2006

*Undang-Undang Tanah — Halangan dalam urusan tanah — Kaveat persendirian — Tuntutan ke atas kepentingan berdaftar — Satu pihak adalah anak dan satu pihak lagi adalah suami — Penentuan tentang kaveat dan locus standi — Dari segi imbangan kemudahan, sama ada kaveat persendirian wajar dikekalkan*

Saman pemula ini difailkan bagi mendapatkan perintah-perintah untuk kaveat persendirian serahan dibatalkan. Plaintif menyatakan bahawa beliau adalah anak yang sah dan waris kepada Man Kam Cheng yang telah mati pada 23 September 2004. Sebelum ibunya mati, ibunya telah memindahkan dua daripada tiga hartanah milik ibunya itu kepada dirinya atas dasar kasih sayang dengan menandatangani Borang Pindahmilik 14A di hadapan Penolong Pentadbir Daerah Bentong. Dinyatakan yang semasa menandatangani Borang 14A di Pejabat Tanah Bentong, defendan telah turut hadir sama dan tidak membuat sebarang bantahan terhadap pindah-milik itu. Defendan menyatakan bahawa dia telah berkahwin dengan Man Kam Cheng pada tahun 1981 walaupun perkahwinan tersebut tidak didaftarkan tetapi di dalam pengetahuan plaintif. Defendan menghujahkan bahawa pindah-milik kedua-dua hartanah bukanlah dengan rela hati. Dinyatakan bahawa cap ibu jari Man Kam Cheng tidak diperolehi secara sukarela kerana pada ketika itu Man Kam Cheng sedang sakit tenat, 'Parkinson' serta tidak berfikiran waras akibat penyakit yang dihadapi dan dinyatakan sudah semestinya tidak wujud balasan kasih sayang di sini. Isu pertama adalah sama ada pindahmilik atas balasan kasih sayang dari ibu plaintif kepada plaintif itu sah. Isu keduanya pula, ialah sama ada defendan mempunyai hak memasukkan kaveat persendirian dan orang yang terkilan atas pindahmilik.

**Diputuskan**, menolak permohonan plaintif dengan kos:

(1) Penentuan tentang kaveat dan locus standi membawa kita kepada penelitian terhadap keseluruhan kes ini secara total. Perlulah diteliti akan apakah kapasiti pihak plaintif dan apakah pulanya kapasiti pihak defendan. Hakikat pihak plaintif adalah merupakan anak perempuan tunggal si mati Man Kam Cheng tidak dinafikan. Manakala yang menjadi perbalahan pula ialah status defendan. Mahkamah telah meneliti ekshibit gambar-gambar dan afidavit-afidavit dan bersetuju bahawa wujud perkahwinan antara defendan dan ibu plaintif walaupun perkahwinan itu tidak didaftarkan namun perkahwinan itu telah dilangsungkan melalui adat istiadat orang Cina. Seksyen 4(1) dan (2) Akta Membaharui Undang-Undang (Perkahwinan dan Perceraian) 1976 jelas menunjukkan bahawa upacara perkahwinan bagi orang bukan lohan

dilangsungkan menurut adat resam sesuatu kaum itu adalah sah, atas dasar ianya di'solemnized'kan sebelum tarikh kuat kuasa Akta, iaitu pada 1 Mac 1982. Tarikhnya yang dikatakan perkahwinan itu berlangsung ialah di sekitar 1981 (lihat perenggan 20–21).

(2) Di atas asas yang dinyatakan itu, hakikat bahawa kedua-dua pihak mempunyai 'locus' adalah tidak dapat dinafikan. Mungkin tahap kepentingan pihak-pihak sahaja yang membezakannya. Ini dilandaskan kepada hakikat bahawa satu pihak adalah anak dan satu pihak lagi adalah suami. Secara dasarnya, di kedua-dua pihak itu hak kepentingannya (caveatable interest) terhadap hartanah-hartanah yang dinyatakan itu sukar untuk dinafikan wujud. Lantas kedua-duanya dapat dilihat sebagai mempunyai locus standi terhadap tindakan ini. Namun persoalan terhadap pembuktian kehendak kedua ini, iaitu tuntutannya ke atas kepentingan berdaftar itu membangkitkan persoalan serius yang memerlukan perbicaraan masih memerlukan beban pembuktiannya ditentukan secara perbicaraan sepenuhnya. Dari segi imbangan kemudahan juga, kaveat persendirian itu yang dimasukkan pada tarikh 5 Oktober 2004 wajar dikekalkan sementara menunggu penyelesaian tuntutan yang telah difailkan itu (lihat perenggan 22–24).

**[English summary**

This originating summons sought the removal of a private caveat. The plaintiff alleged that she was the legitimate child and beneficiary to Man Kam Cheng who died on 23 September 2004. Before her mother's death, her mother transferred two out of three properties to her based on love and affection by signing the Transfer Form 14A before the Assistant Administrator, Bentong District. She alleged that during the signing of Form 14A at the Bentong Land Office, the defendant was present and did not object towards the said transfer. The defendant stated that he was married to Man Kam Cheng in the year 1981 even though the said marriage was never registered but was within the knowledge of the plaintiff. The defendant alleged that the transfer of both the land was not done voluntarily. He alleged that the thumb print of Man Kam Cheng was not obtained voluntarily as at that time Man Kam Cheng had Parkinson's disease and hence was not in the right frame of mind as a result of that disease and therefore the said transfer could not have been said to be out of love and affection. The first issue was whether the transfer on grounds of love and affection from the plaintiff's mother to the plaintiff was valid. The second issue was whether the defendant was a person aggrieved and had the right to enter a private caveat.

**Held**, dismissing the plaintiff's application with costs:

(1) In order to determine the caveat and locus standi issue, one has to review the case as a whole. One has to review what the plaintiff's capacity and the defendant's capacity were. The fact is that the plaintiff is the only daughter of the deceased Man Kam Cheng cannot be denied. The contention here is the defendant's status. The court had reviewed the photograph exhibits and the affidavits and agreed that there exists a marriage between the defendant and the

plaintiff's mother whereby even if the marriage was not registered, the marriage was solemnised in accordance with the Chinese customary rites. Section 4(1) and (2) of the Law Reform (Marriage and Divorce) Act 1976 state that marriage ceremony for non-muslims performed in accordance with customary rites of a particular race was valid, on the ground that it was solemnized before the coming into force of the Act, which was 1 March 1982. The date of the said marriage was around 1981 (see paras 20–22).

(2) Based on the above grounds, it could not be denied that both parties had 'locus'. Perhaps the difference laid in their degree of importance. It was based on the fact that one party was the daughter and the other the husband. Fundamentally, it could not be denied that both parties had caveatable interest against the said properties. Hence, both could be seen as having locus standi in this action. However the question of proof by both of them, on the claim against the registered interests raised a serious question that ought to be tried in a full trial. On the balance of convenience also, the private caveat entered on 5 October 2004 ought to be maintained pending the disposal of the claim filed (see paras 22–24).]

**Nota-nota**

Untuk kes-kes mengenai kaveat persendirian, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) paras 3828–3830.

**Kes-kes yang dirujuk**

*Anning v Anning* (1907) 4 CLR 1049 (dirujuk)
*Chiew Sze Sun v Muthiah Chettiar* [1983] 1 MLJ 390 (dirujuk)
*Cook v Southern BC* [1990] 2 WLR 61 (dirujuk)
*Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan* [1979] MLJ 212 (dirujuk)
*Fry, Re* [1946] 2 All ER 106 (dirujuk)
*Kwan Teck Meng & Ors v Liew Sam Lee* [1963] MLJ 29 (dirujuk)
*Milroy v Lord* (1862) 45 ER 1185 (dirujuk)
*Rose, Re (deceased) Midland Bank Executor and Trustee Co Ltd v Rose and Others* [1948] 2 All ER 971 (dirujuk)

**Undang-undang yang dirujuk**

Akta Membaharui Undang-Undang (Perkahwinan dan Perceraian) 1976 s 4(1), (2) Kanun Tanah Negara ss 325(1), 326(1), 327(1), 328(1)

*Anilawati bte Md Alwi (Loke Chew & Zainal) bagi pihak plaintif.*
*Rozilan bin Abd Rahman (Tan Kong Hai & Tui) bagi pihak defendan.*

**Abd Halim Aman PK:**

PENDAHULUAN

**[1]** Saman pemula ini difailkan pada tarikh 21 Julai 2005 bagi mendapatkan perintah-perintah seperti berikut:

(i) bahawa kaveat persendirian serahan No 613/04 yang di daftarkan pada 5 Oktober 2004 ke atas hartanah yang dikenali sebagai No HS(M) 4480, No PT 16029, HS(M) 4481 No PT 16030 dan HS(M) 4508 No PT 16057 kesemuanya dalam Mukim Bentong, Daerah Bentong, Pahang Darul Makmur dibatalkan;

(ii) defendan diperintahkan membayar kos permohonan ini; dan

(iii) lain-lain perintah atau relif yang difikirkan adil dan munasabah oleh mahkamah yang mulia ini.

**[2]** Melalui afidavit sokongan yang diikrarkan oleh Woh Sau Kwai bertarikh 9 Julai 2005 yang terkandung di KM (3), dinyatakan bahawa beliau adalah merupakan anak yang sah dan waris kepada Man Kam Cheng yang telah mati pada 23 September 2004. Bapa beliau, Woh Hoi Foo pula telah mati pada 27 Julai 2002. Pada 16 September 2004, sebelum ibunya mati, ibunya telah memindahkan dua hartanah milik ibunya itu kepada dirinya atas dasar kasih sayang dengan menandatangani Borang Pindahmilik (14A) dihadapan Penolong Pentadbir Daerah Bentong seperti berikut: iaitu untuk HS(M) 16030 PT 4481 — ½ bahagian milik simati diserahkan kepada Woh Sau Kwai, manakala untuk HS(M) 16057 PT 4508, sepenuh bahagian milik simati ibunya, diserahkan kepadanya. Manakala bagi HS(M) 4480 No PT 16029, pindah milik belum dapat dilakukan memandangkan hartanah ini masih dicagarkan ke Hongkong Bank Bhd. bagi tujuan pinjaman. Selepas kematian ibunya, dokumen pindahmilik telah diserahkan ke pejabat Tanah dan Daerah Bentong. Namun melalui surat dari Pejabat Tanah dan Daerah Bentong bertarikh 26 Januari 2005, telah menolak perserahan tersebut berserta dengan borang 14A kepada ejennya. Di dapati yang pihak defendan telah memasukkan kaveat persendirian ke atas ketiga-tiga hartanah tersebut. Dinyatakan yang semasa menandatangani Borang 14A di Pejabat Tanah Bentong, defendan telah turut hadir sama dan tidak membuat sebarang bantahan terhadap pindah-milik itu. Dinafikan yang ibunya pernah mengahwini defendan. Dinyatakan juga yang pindahmilik dilakukan semasa hayat ibunya dan memohon agar kaveat oleh defendan itu ditolak.

**[3]** Selain dari afidavit sokongan ini, plaintif juga telah memfailkan dua afidavit balasan seperti yang terkandung di KM (15) dan KM (19) disamping telah turut memfailkan afidavit lanjutan bagi menyokong afidavitnya seperti yang terkandung di KM (14) afidavit oleh Tuan Zainal bin Abidin dan afidavit oleh Choong Mee Lan di KM (14).

**[4]** Manakala defendan pula telah memfailkan dua afidavit balasan yang diikrarkan sendiri oleh defendan seperti yang terdapat di KM (12) dan KM (17). Di samping itu telah turut difailkan beberapa afidavit sebagai mengesahkan kesaksian terhadap beberapa perkara seperti afidavit oleh Trika Hiu di KM (8), afidavit Woh Sau Haa di KM (9), afidavit Chong Yin di KM (10), afidavit Lee Kam Seng di KM (11). Melalui afidavit jawapannya di KM (12), defendan menyatakan bahawa dia telah berkahwin dengan Man Kam Cheng pada tahun 1981 setelah dia bercerai dengan suaminya ketika itu, Woh Hoi Foo. Dinyatakan yang perkahwinannya itu di dalam pengetahuan plaintif. Malangnya perkahwinan itu tidak didaftarkan walaupun ianya telah dilangsungkan mengikut adat istiadat orang Cina. Dia mengahwini Man Kam

Cheng setelah kematian isterinya. Dikemukakan afidavit saksi-saksi yang menyaksikan perkahwinan beliau itu. Juga di kepilkan beberapa keping gambar sebagai menyokong penghujahannya. Dihujahkan bahawa pindah-milik kedua-dua hartanah HS(M) 16030 P.T. 4481 dan HS(M) 16057 P.T. 4508 bukanlah dengan rela hati Man Kam Cheng dan bukanlah atas dari kasih sayang serta Man Kam Cheng tidak menandatangani Borang pindahmilik tersebut di hadapan Penolong Pentadbir Tanah Daerah Bentong, Tuan Zainal bin Abidin. Dikemukakan beberapa kad dan dokumen hospital tentang keadaan kesihatan Man Kam Cheng semasa hayatnya. Dinyatakan yang beliau ada hak ke atas pusaka Man Kam Cheng dan telah mengarahkan ejennya, Wan Sam @ Ow Sang untuk memfailkan tuntutannya itu. Tuntutan ini tidak dapat diteruskan kerana perkara tentang pindahmilik/kaveat ini mesti diselesaikan sebelum kes tuntutan pusaka dapat diteruskan. Diceritakan akan episod yang terjadi semasa Woh Sau Haa hadir bersama isterinya Trika Hiu di pejabat CF Loke Agensi apabila diminta oleh plaintif yang menurutnya plaintif telah arahkan Woh Sau Haa tandatangani Borang Pindahmilik yang menurut Woh Sau Haa, dia tidak tahu. menahu apa yang beliau tandatangani.

**[5]** Dihujahkan terdapatnya beberapa elemen penipuan seperti pernyataan Woh Sau Haa seorang bujang, walhal tidak kerana beliau telah berkahwin dengan Trika Hiu di Pontianak Indonesia; pernyataan bahawa Man Kara Cheng seorang yang berpencen dan janda, yang diterangkan bukanlah sedemikian. Dinyatakan bahawa cap ibu jari kanan di bahagian bawah kanan muka surat (20) tidak diperolehi secara sukarela kerana pada ketika itu dikatakan yang Man Kam Cheng sedang sakit tenat, 'Parkinson' serta tidak berfikiran waras akibat penyakit yang dihadapi dan dinyatakan sudah semestinya tidak wujud balasan kasih sayang di sini. Dihujahkan dengan tegas terdapat penipuan di sini dan menuntut haknya terhadap hartanah-hartanah tersebut selaku waris kepada mendiang Man Kan Cheng. Dinyatakan yang beliau seorang yang berkapasiti untuk memasukkan kaveat ke atas hartanah itu atas alasan wujud unsur penipuan dan dimasukkan kaveat bagi melindungi hak dan kepentingannya sebelum perbicaraan mengenai tuntutan harta pusaka mendiang Man Kam Cheng di selesaikan di mana melalui tuntutan itu, hak plaintif tidak dinafikan.

**[6]** Di afidavit balasannya di KM (17) pula, disamping mengulangi apa yang diikrarkan di dalam afidavitnya yang awal di KM (12) itu, dikepilkan beberapa ekshibit bagi memperkuatkan lagi penghujahan beliau seperti sijil kematian isterinya Pan Ah Moi, resit rasmi klinik tentang perbelanjaan rawat psikiatri Man Kam Cheng dan resit tentang urusan pengkebumian dan jamuan untuk mendiang Man Kam Cheng. Dihujahkan lanjut bahawa beliau tidak hadir pada tarikh 16 September 2005 semasa proses tandatangan borang pindahmilik di Pejabat Tanah Bentong.

PENGHUJAHAN PEGUAM PLAINTIF

**[7]** Di dalam penghujahan bertulisnya yang difailkan pada tarikh 10 Mac 2006; peguam plaintif telah memberikan latar belakang kes ini yang ditekankan fakta iaitu pada 16 September 2004, semasa ibu plaintif iaitu Man Kam Cheng masih hidup, dia telah memindah-milikkan dua hartanah milik beliau di atas dasar kasih sayang kepada plaintif ini, iaitu satu-satunya anak perempuannya dengan menandatangani Borang Pindahmilik (14A) di hadapan Penolong Pentadbir Tanah Bentong, iaitu

A Tuan Zainal bin Abidin, Pada 23 September 2004, ibu plaintif telah meninggal dunia di Hospital Bentong. Dihujahkan seterusnya yang pindahmilik terhadap dua hartanah itu tidak dapat dilaksanakan memandangkan terdapatnya suatu permohonan untuk memasukkan kaveat dibuat oleh defendan terhadap hartanah-hartanah tersebut.

B

**[8]** Pihak plaintif telah mengutarakan dua isu dan telah memberikan ulasan yang panjang lebar terhadap kedua-dua isu berserta dengan autoritinya sekali. Isu pertama adalah sama ada pindahmilik atas balasan kasih sayang dari ibu plaintif kepada plaintif itu sah. Isu keduanya pula, ialah sama ada defendan mempunyai hak memasukkan kaveat persendirian dan orang yang terkilan atas pindahmilik.

C

**[9]** Terhadap isu pertama ini dihujahkan yang pemberian oleh ibu plaintif kepada plaintif sebagai anak perempuan tunggalnya itu adalah dilakukan oleh ibunya semasa hayatnya dan dilakukan dengan rela hati. Ini disusuli dengan tindakan beliau pada 16 September 2004 telah menurunkan cap jari beliau di Borang Pindahmilik (14A) D dengan dihadapan Penolong Pentadbir Tanah, Bentong. Pemberian tersebut dikatakan dilakukan atas dasar kasih sayang. Dinyatakan yang semasa detik menandatangani dan menurunkan cap jari pada kedua-dua borang pindahmilik tersebut, ia turut dihadiri dan disaksikan oleh defendan sendiri dan Choong Mee Lan, kerani di CF Loke Management Agency. Ini disokong oleh pengikraran afidavit E dari kedua-dua yang disebut itu, iaitu Tuan Zainal bin Abidin dan Choong Mee Lan. Dinyatakan lanjut bahawa mengapakah defendan tidak buat apa-apa bantahan sekiranya tidak setuju dengan pindahmilik itu. Dihujahkan yang hartanah tersebut belum jatuh dalam harta pusaka lagi. Malahan dihujahkan yang tindakan defendan yang datang dari Raub secara sukarela untuk menjemput plaintif dan ibunya dengan memandu sendiri Proton Saga berwarna biru dan menghantar plaintif dan ibunya F ke Pejabat Tanah Bentong pada 16 September 2004 menunjukkan beliau tidak membantah mengenai pindahmilik tersebut, malahan memberikan kerjasama. Dikemukakan beberapa autoriti sebagai menyokong hujahannya yang menyatakan bahawa pindahmilik yang dibuat atas balasan kasih sayang simati ibunya kepada plaintif semasa ibunya masih hidup adalah sah. Kes-kes *Kwan Teck Meng & Ors v* G *Liew Sam Lee* [1963] MLJ 29, *Milroy v Lord* (1862) 45 ER 1185, *Fry, Re* [1946] 2 All ER 106, *Rose, Re (deceased) Midland Bank Executor and Trustee Co Ltd v Rose and Others* [1948] 2 All ER 971 dan *Anning v Anning* (1907) 4 CLR 1049.

**[10]** Dihujahkan walaupun hak plaintif di bawah statutory transfer belum H sempurna sehingga pendaftaran, jika pindahmilik tersebut dibuat atas balasan kasih sayang dari ibunya sebagai pemilik berdaftar, pemberian itu adalah sempurna semasa pindahmilik ditandatangani dan penyerahan kepada plaintif kerana yang lainnya pendaftaran boleh dilakukan oleh plaintif sendiri.

I **[11]** Terhadap isu kedua pula, dihujahkan bahawa pada bila-bila masa pun, defendan tidak pernah berkahwin dengan ibunya dan ibunya tidak pernah bercerai dengan bapanya. Gambar-gambar yang dikepilkan oleh defendan iaitu gambar A, B, dan C kepada ekshibit 'LKS' dikatakan tidak langsung dapat menunjukan bahawa wujud perkahwinan aritara defendan dan ibunya. Manakala gambar 'D' hanya diambil di tahun 1998, walhal perkahwinan dikatakan dilakukan pada tahun 1981.

Dinyatakan yang defendan tidak dapat membuktikan apa-apa upacara perkahwinan sebenarnya berlangsung. Dinyatakan yang hujahan tentang perkahwinan itu adalah terlalu umum dan tiada tarikh spesifik dinyatakan bagi menunjukan perkahwinan itu benar-benar terjadi. Dinafikan yang defendan pernah jadi suami kepada ibunya lantas, menunjukkan tiada langsung kepentingan untuk memasukkan kaveat.

**[12]** Tentang bil dan kos pengkebumian itu, itu dipertikaikan akan kesahihan ataupun dikatakan yang ia dibuat secara sukarela.

PENGHUJAHAN PEGUAM DEFENDAN

**[13]** Peguam defendan telah memberikan kronologi kejadian secara terperinci di samping membuat rujukan kepada afidavit-afidavit yang telah difailkan. Di samping itu, peguam defendan juga telah membangkitkan tiga isu untuk diperhalusi di samping menyampaikan penghujahannya. Isu pertama yang diutarakan adakah sama ada Man Kam Cheng adalah isteri yang sah kepada defendan; keduanya, sama ada proses pindahmilik itu dijalankan dengan sah dan sempurna ataupun tidak dan ketiganya, sama ada kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan perlu dikekalkan atau tidak. Bagi setiap isu ini ulasan yang panjang lebar serta begitu detail disertai dengan autoriti-autoriti yang berkaitan telah disampaikan dengan begitu berkesan sekali. Di akhirnya dihujahkan yang plaintif ini tiada 'locus standi' dan 'cause of action' untuk membawa tindakan sebegini. Banyak fakta-fakta yang boleh dipertikaikan serta tidak dibuktikan oleh plaintif di dalam afidavitnya atau mana-mana afidavit saksinya. Lantas dipohon agar permohonan plaintif ini ditolak dengan kos.

**[14]** Seperti lazimnya, penghujahan defendan ini telah dibalas oleh pihak plaintif. Di dalam penghujahannya setiap isu yang diutarakan oleh pihak defendan telah ditolak dan diulas dengan begitu rapi oleh peguam plaintif ini.

**[15]** Seperti yang dihujahkan oleh kedua-dua pihak peguam, isu yang perlu ditentukan adalah berkisar kepada soal keesahan pindahmilik tersebut dan hak memasuki kaveat persendirian.

**[16]** Namun persoalan utama yang memerlukan penentuan di sini adalah terhadap soal Kaveat Persendirian No 824/2003 ini. Di bawah s 325(1) Kanun Tanah Negara, sesuatu kaveat itu boleh ditarik balik pada bila-bila masa oleh orang yang memasukkan kaveat itu atau oleh wakil peribadinya. Keadaan di bawah s 326(1) Kanun Tanah Negara pula memperuntukkan keadaan dimana seseorang itu jika mendapati tanahnya atau pun hak kepentingannya atas tanah itu diikat oleh kaveat persendirian, maka ia boleh memohon kepada pendaftar untuk membatalkan kaveat tersebut. Manakala peruntukan di bawah s 327(1) Kanun Tanah Negara pula, mana-mana pihak yang rasa 'aggrieved' dengan kewujudan kaveat persendirian itu boleh memohon kepada mahkamah untuk mengenepikan kaveat tersebut; dan di bawah s 328(1) pula, sesuatu kaveat persendirian jika ianya tidak ditarik balik atau pun dibatalkan akan kekal sehingga tempoh enam tahun, dari tarikh kemasukannya itu.

**[17]** Berbalik kepada kedudukan asal perbincangan, prinsip asas bagi mengenepikan sesuatu kaveat itu, mestilah dibuktikan yang dia adalah orang yang terkilan dengan kewujudan kaveat itu. Dalam ertikata lain, dia mestilah mempunyai locus standi di dalam tindakan tersebut; mempunyai hak dengan kepentingan tertentu atau berkapasiti untuk mengenepikan kaveat itu. Meneliti keputusan mahkamah di dalam kes *Chiew Sze Sun v Muthiah Chettiar* [1983] 1 MLJ 390, tahap (standard) orang yang terkilan itu adalah ringan — dikatakan tidak semestinya orang itu mempunyai 'kepentingan berdaftar' — mencukupi jika orang itu merasa terkilan dengan kewujudan kaveat, ia boleh memohon untuk mengenepikannya. Akan tetapi, di dalam kebanyakan kes, diputuskan, pihak yang terkilan itu sering ditakrifkan sebagai pihak yang menderitai dengan kewujudan beban perundangan tersebut yang telah menyebabkannya tersalah dinafikan atau ditolak hak dan kepentingannya di atas tanah itu disebabkan oleh kaveat persendirian tersebut. Contohnya seperti yang telah diputuskan di dalam kes *Cook v Southern BC* [1990] 2 WLR 61.

**[18]** Kes 'landmark' yang sering dijadikan rujukan di dalam kes-kes kaveat ini adalah kes *Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan* [1979] MLJ 212 di mana diputuskan di peringkat Privy Council bahawa beban untuk mengekalkan kaveat dan prinsip yang digunapakai mengenai kaveat adalah seperti berikut (di ms 215):

> he must first satisfy the court that in the evidence presented to it his claim to an interest in the property does arise serious question to be tried, and, having done so, he must go on the show that on the balance of convenience it would be better to maintain the status quo until the trial of the action, by preventing the caveatee from disposing of his land to some third party.

**[19]** Ketiga-tiga kehendak ini mestilah wujud dan dipenuhi terlebih dahulu, iaitu mesti dibuktikan yang dia berhak kepada geran hakmilik atau ke atas pemilikan kepentingan berdaftar, keduanya tuntutannya ke atas kepentingan berdaftar itu telah membangkitkan persoalan serius yang memerlukan perbicaraan dan di atas imbangan kemudahan, kaveat itu patut dikekalkan sementara menunggu penyelesaian tuntutan yang telah difailkan.

**[20]** Berbalik kepada perkara yang dipersoalkan di sini iaitu tentang kaveat dan locus standi. Penentuan terhadap kedua-dua perkara ini membawa kita kepada penelitian terhadap keseluruhan kes ini secara total. Perlulah diteliti akan apakah kapasiti pihak plaintif dan apakah pulanya kapasiti pihak defendan. Hakikat pihak plaintif adalah merupakan anak perempuan tunggal simati Man Kam Cheng tidak dinafikan. Ini dapat dilihat dengan begitu jelas akan kepada penzahiran melalui afidavit-afidavit serta kepada ekshibit 'WW-1' di afidavit KM (3) iaitu salinan surat beranak plaintif. Hakikat Man Kam Cheng itu adalah ibu kandung plaintif juga, tidak dapat dinafikan, tidak hanya melalui ekshibit 'WW-1' itu, malahan, juga kepada Iain-lain keterangan dokumentasi. Manakala yang menjadi perbalahan pula ialah status defendan. Plaintif menafikan yang defendan ini pernah mengahwini mendiang ibunya seperti yang dinyatakan di dalam afidavit jawapan beliau; bila mana dinyatakan yang mendiang bapanya Woh Hoi Foo adalah satu-satunya suami kepada ibu beliau sehingga bapanya mati pada tarikh 27 Julai 2002 dan menekankan yang ibunya itu tidak pernah mengahwini defendan lantas di atas hakikat itu, dikatakan yang defendan adalah seorang yang asing (stranger) dan tidak berhak

untuk memasukkan kaveat ke atas tanah itu. Dipersoalkan manakala surat cerai, jika benar bapanya telah bercerai dengan ibunya dan bilakah tarikhnya? Dinafikan akan perkahwinan defendan itu dengan ibunya kerana tiada bukti kukuh. A

**[21]** Mahkamah telah teliti senario kes ini secara keseluruhannya, khusus di atas perspektif status perkahwinan defendan dan Man Kam Cheng ini. Mahkamah telah meneliti kepada ekshibit gambar-gambar seperti yang tertera di ekshibit 'LKS-T iaitu gambar A, B, C dan D. Mahkamah juga telah meneliti akan kandungan afidavit yang dikemuka oleh Lee Kam Seng di KM (11) Won Sau Haa di KM (9) dan Chong Yin di KM (8) dengan ini bersetuju seperti yang dihujahkan oleh pihak defendan bahawa wujud perkahwinan antara defendan dan ibu plaintif Man Kam Cheng walaupun perkahwinan itu tidak didaftarkan kerana dikatakan kejahilan defendan dan Man Kam Cheng sendiri, namun perkahwinan itu telah dilangsungkan melalui adat istiadat orang Cina seperti Man Kam Cheng telah memberikan minum teh kepada bapa defendan sebagai penandaan merestui perkahwinan itu. Seksyen yang dirujuk iaitu s 4(1) dan (2) Akta Membaharui Undang-Undang (Perkahwinan dan Perceraian) 1976 jelas menunjukkan bahawa upacara perkahwinan bagi orang bukan lohan yang dilangsungkan menurut adat resam sesuatu kaum itu adalah sah, atas dasar ianya di 'colemnized'kan sebelum tarikh kuat kuasa akta, iaitu pada 1 Mac 1982. Tarikhnya yang dikatakan perkahwinan itu berlangsung ialah di sekitar 1981 iaitu selepas tarikh kematian isterinya. Kes-kes yang telah dikemukakan itu adalah sebagai autoriti bagi menyokong hujahan yang mengatakan bahawa perkahwinan yang dilangsungkan di dalam keadaan dan situasi sedemikian itu adalah sesuatu yang sah dan diizinkan. B C D E

**[22]** Jadi, di atas asas yang dinyatakan itu, hakikat bahawa kedua-dua pihak mempunyai 'locus' adalah tidak dapat dinafikan. Mungkin tahap kepentingan pihak-pihak sahaja yang membezakannya. Ini dilandaskan kepada hakikat bahawa satu pihak adalah anak dan satu pihak lagi adalah suami. Secara dasarnya, di kedua-dua pihak itu hak kepentingannya (caveatable interest) terhadap hartanah-hartanah yang dinyatakan itu sukar untuk dinafikan wujud. Lantas kedua-duanya dapat dilihat sebagai mempunyai 'locus standi' terhadap tindakan ini. F

**[23]** Namun persoalan terhadap pembuktian kehendak kedua ini, iaitu tuntutannya ke atas kepentingan berdaftar itu membangkitkan persoalan serius yang memerlukan perbicaraan masih memerlukan beban pembuktiannya ditentukan secara perbicaraan sepenuhnya. Sebenarnya, untuk saya meneliti akan keterangan dokumentasi ini, didapati masih wujud beberapa isu dan persoalan yang timbul yang perlu ditentukan melalui keterangan yang hanya boleh diperolehi melalui keterangan saksi-saksi di perbicaraan mahkamah terbuka. Meneliti kepada isu-isu dan persoalan-persoalan yang dibangkitkan di dalam saman pemula ini tidak wajar dibicarakan cuma atas keterangan afidavit semata baik dari segi penentuan fakta atau undang-undang ataupun kedua-duanya sekali. Hanya melalui keterangan dokumentasi sebegini sahaja, ia tidak cukup bagi mewajarkan mahkamah bagi menentukannya dari segi merit. Keterangan sepenuhnya melalui kenyataan saksi-saksi sebenar di mahkamah adalah diperlukan bagi menentukan persoalan-persoalan yang berikut: G H I

(i) isu sama ada semasa pemberian kedua-dua hartanah itu di hadapan Penolong Pentadbir Tanah dan Daerah, ia dilakukan oleh Man Kam Cheng di dalam keadaan yang waras;

(ii) isu sama ada semasa Man Kara Cheng menurunkan tandatangan itu, ia dilakukan di dalam keadaan seorang yang sedar;

(iii) isu tahap 'kesakitan' yang dialami oleh Man Kam Cheng adalah ianya tidak mengganggu akan kewarasan dari segi kerelaan dan kesedaran Man Kam Cheng semasa melakukannya;

(iv) isu episod yang diikrarkan oleh Woh Sau Haa dan Trika Hiu semasa hadir di Pejabat CF Loke Egensi yang dikatakan memperdaya Woh Sau Haa dengan menutup isi kandungan borang pindahmilik dan dikatakan yang Woh Sau Haa tandatangan suatu borang yang dikatakan dia tidak tahu kepentingannya;

(v) isu-isu kecil seperti Woh Sau Haa dikatakan seorang bujang, isu Man Kam Cheng dikatakan janda dan berpencen;

(vi) isu sama ada Encik Zainal bin Abidin, Penolong Pentadbir Tanah dan Daerah diperdayakan semasa borang 14A ditandatangani di hadapannya.

**[24]** Kesemuanya ini sebagai contoh adalah jauh dari mencukupi untuk ditentukan melalui keterangan afidavit semata. Keterangan dari saksi-saksi melalui perbicaraan penuh amatlah perlu dijalankan bagi membuktikan kesahihannya. Dari imbangan kemudahan serta keadilan pihak-pihak, saya putuskan yang tindakan ini wajar diadakan perbicaraan sepenuhnya bagi menentukan segala isu yang digariskan di atas. Dari segi imbangan kemudahan juga, kaveat persendirian itu yang dimasukkan pada tarikh 5 Oktober 2004 wajar dikekalkan sementara menunggu penyelesaian tuntutan yang telah difailkan itu.

**[25]** Oleh itu, demi kebaikan dan faedah semua pihak, setelah diteliti akan saman pemula ini, khususnya permohonan di KM (4) ini, menimbangkan hujahan yang telah dikemukakan serta diteliti kepada autoriti-autoriti untuk dijadikan panduan, saya putuskan di sini untuk menolak permohonan plaintif ini melalui Saman Pemula ini dengan kos.

*Permohonan plaintif ditolak dengan kos.*

Reported by Sally Kee